

ZMLUVA O NÁJME č. 138/2022
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
a zákona č. 443/2010 Z. z.

I.
ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Obec Teplička nad Váhom
Zastúpená starostom obce: Ing. Viliam Mrázik
Nám. sv. Floriána 290/2, 013 01 Teplička nad Váhom
IČO: 00648264
DIČ: 2020689352
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK34 5600 0000 0002 7920 3015

Nájomca: Mgr. Tomáš Martini
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Adresa:

II.
PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 1./ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 1125/28, ktorý je postavený na pozemku parc. č. KN-C 114/1 o výmere 486 m² a pozemku parc. č. KN-C č. 114/2 o výmere 249 m² v katastrálnom území Teplička nad Váhom, v ktorom sa nachádza **2 izbový byt**.
- 2./ Predmetom nájmu je **nájomný byt č. 4, vchod A3** spolu s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v bytovom dome opísanom v bode 1./ tohto článku na 2. nadzemnom podlaží podrobne opísaný v **Evidenčnom liste nájomného bytu**, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
- 3./ Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt opísaný v bode 2./ tohto článku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené za účelom bývania a súčasne jedno parkovacie miesto na KN-C parcele číslo 114/5 a to za podmienok dojednaných touto zmluvou a nájomca sa touto zmluvou zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné.
- 4./ Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu na dočasné užívanie výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve, pričom nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu s inými osobami okrem osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktoré sú uvedené v **Zozname osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom**.
- 5./ Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne za účelom bývania a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

III.

DOBA NÁJMU

- 1./ Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie do **31. 10. 2023**, počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby dňom, ktorý je zhodný s dňom vzniku nájmu.
- 2./ Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou, pričom pri skončení nájmu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
- 3./ Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať iba za podmienok stanovených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 4./ Po ukončení nájmu je nájomca povinný v lehote 3 dní odo dňa ukončenia nájmu predmet nájmu protokolárne odovzdať. V protokole sa uvedú všetky zistené závady a poškodenia predmetu nájmu, ktoré sú nad rámec bežného opotrebenia. V prípade ak sa nájomca bude vyhýbať protokolárnemu odovzdaniu predmetu nájmu, je prenájomca oprávnený vykonať komisionálne prevzatie predmetu nájmu a to na náklady nájomcu. Súčasne je prenájomca oprávnený veci patriace nájomcovi uskladniť na vyhradenom mieste.
- 5./ Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom a bude súčasne spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.
- 6./ Možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenájomca informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad v termíne 60 dní pred ukončením nájmu tejto zmluvy a súčasne doručiť doklady podľa zákona č. 443/2010 Z .z., inak jeho právo na opakované uzavretie nájmu zaniká.

IV.

NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- 1./ Zmluvné strany dohodli mesačnú výšku nájomného za predmet nájmu v sume **130,88 €**.
- 2./ Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach vopred a to vždy **do 15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenájomca vedený v peňažnom ústave Prima Banka Slovensko, a. s., IBAN: **SK34 5600 0000 0002 7920 3015**.
- 3./ Poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov a vody, prenájomca vyúčtuje nájomcovi na základe zúčtovacích faktúr vystavených dodávateľmi týchto služieb nasledovným spôsobom:
 - pri dodávke elektrickej energie do spoločných priestorov ročne podľa skutočného odberu po vystavení faktúry od SSE,
 - pri dodávke vody štvrťročne podľa skutočného odberu po vystavení faktúry od SEVAK.

4./ V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom viac ako 5 dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5% denne za každý deň omeškania z dlžnej sumy.

5./ Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a poplatky za služby spojené s užívaním bytu zo strany dodávateľov týchto služieb, prenajímateľ má právo jednostranne upraviť ich výšku, ktorú oznámi nájomcovi, a ktorý sa súčasne zaväzuje po obdržaní tohto oznámenia k ich úhrade.

V. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1./ V prípade ak nájomca poruší povinnosť platenia nájomného, alebo poplatkov spojených s užívaním bytu, alebo ak poškodí predmet nájmu, zmluvné strany dohodli na účely zabezpečenia týchto úhrad finančnú zábezpeku.

2./ Pri ukončení nájmu, v prípade ak nenastane skutočnosť podľa bodu 1./ tohto článku a finančná zábezpeka nebude použitá na úhradu nedoplatku nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním bytu, alebo úhrady za poškodenie predmetu nájmu, je prenajímateľ povinný túto finančnú zábezpeku vrátiť nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa ukončenia nájmu.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1./ **Práva a povinnosti nájomcu:**

a) vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi a na vlastné náklady (príloha č. 1 K Zásadám tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv: Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním – VZN č. 2/2011). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov.

b) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých – drobných opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.

c) na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku jeho konania alebo jeho nečinnosti alebo osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

d) užívať byt výlučne na bývanie.

e) po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom touto zmluvou a predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé

opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu.

f) platiť okrem dohodnutého nájomného aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu a to podľa evidenčného listu nájomného bytu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu v lehotách splatnosti.

g) nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním ako aj osobami, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti.

h) nájomca nemôže prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.

i) nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny na predmete nájmu, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

j) nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

k) nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

l) nájomca je povinný dodržiavať **ustanovenia Všeobecného záväzného nariadenia o podmienkach pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch** podľa zásad stanovených a schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva č. 2/2011 a novely VZN č. 2/2021.

2./ Práva a povinnosti prenajímateľa:

a) prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

b) prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1./ Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.

2./ Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

3./ Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.

4./ Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Tepličke nad Váhom dňa **1. novembra 2022**

Prenajímateľ:

Obec Teplička nad Váhom,

zastúpená starostom obce Ing. Viliam Mrázik

.....

Nájomca:

.....

Mgr. Tomáš Martini

Bytový dom Na Močiar 1125, 013 01 Teplička nad Váhom

Kategória bytu: **2- izbový byt** (obytná plocha 45,66 m²)

Evidenčný list bytu č. 4, A3

Predsieň + chodba	vstupné dvere protipožiarne – dub + kľučka + štítok audiosystém + domáci vrátnik ističová skrinka 1 x stropné svietidlo 1 x nástenné svietidlo zásuvky 220 V + TLF vypínače
Kúpeľňa	plné dvere + kľučka + štítok keramické umývadlo umývadlová páková batéria vykurovací radiátor smaltová vaňa vaňová batéria – páková práčkový ventil + odpadový uzáver práčky nástenné svietidlo obklad stien + dlažba podlahy podlahová gulička zásuvky 220 V ventilátor odvetrania
Kuchyňa	dvere 2 presklené – dub + kľučka + štítok kuchynská linka dĺžky 150 cm + antikorový drez drezová batéria páková vykurovací radiátor zásuvka 220 V vypínače osvetlenie kuchynskej linky s vypínačom PVC podlaha + soklík plynový sporák
Plynová kotolňa	plynový kotol PROTHERM inštaláčne dvierka
Obývačka	2/3 presklené dvere dvojkrídlové – dub + kovanie vykurovací radiátor plastové okno + parapetná doska zásuvky 220 V vypínač PVC podlaha + soklík

Izba I.

dvere plné – dub + kovanie
vykurovací radiátor
plastové okno + parapetná doska
zásuvky 220 V
vypínač
PVC podlaha + soklík

Spoločný priestor

chodba + schodište + kočíkárň + miestnosť upratovačky

Ku každému bytu prináleží:

- plynomer
- elektromer
- vodomer
- bytová schránka
- pivničný priestor

V Tepličke nad Váhom dňa 01. 11. 2022

.....
podpis nájomcu

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

1. Martiniová Štefánia
Dátum narodenia:
Rodné číslo:

V Tepličke nad Váhom, dňa 01. 11. 2022

.....
podpis nájomcu